

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ב"ה

תיק 383307/8

בבית הדין הרבני האזורי תל אביב יפו

לפני כבוד הדיינים:

הרב מאיר פרימן — אב"ד, הרב מאיר קאהן, הרב יצחק רפפורט

המבקש: פלוני (ע"י ב"כ עו"ד ישראל ליבוביץ)

נגד

המשיבה: פלונית (ע"י ב"כ עו"ד רונן דליהו)

הנדון: פרשנות הסכם לחלוקת דירה; 'אונאה בקרקעות'

פסק דין

רקע

הצדדים התגרשו בבית הדין ביום י"ח אייר תשס"ב (30.4.2002). לצדדים הסכם גירושין מיום י"ז באייר תשס"ב (29.4.2002) ההסכם אושר בבית הדין ביום חתימתו. לצדדים דירה בבעלות משותפת הנמצאת ברחוב [...] הידועה כגוש [...], חלקה [...], תת חלקה [...]. הדירה רשומה על שם הצדדים בחלקים שווים. לבית הדין הוגשה ביום כ"ג כסלו תשע"ד (26.11.13) בקשת הבעל למינוי כונס נכסים לצורך מכירת דירת המגורים בהתאם להסכם הגירושין. בסעיף ז' להסכם הגירושין נקבע ביחס לדירה כדלקמן:

- 1) לצדדים דירה הנמצאת ברחוב [...], כשעל הדירה ישנם עקולים.
- 2) הבעל מתחייב לשלם את כל החובות שעל הדירה, ולהסיר את העקולים וכל זמן שהבעל לא שילם את החובות, ולא הסיר את העקולים, האישה תמשיך להתגורר לבדה בדירה והבעל יתגורר מחוץ לדירה.
- 3) לאחר הסרת העקולים על ידי הבעל זכותה של האישה לרכוש מהבעל את מחצית הדירה שעל שמו תמורת חמישים אלף דולר (\$ 50,000) שתיתן האישה לבעל, והבעל מתחייב להעביר על שם האישה את כל זכויותיו בדירה.
- 4) באם האישה לא תיתן לבעל תוך שלושה חודשים את הסך חמישים אלף דולר (50,000 דולר) הנ"ל, הדירה תימכר ותמורתה תחולק שווה בשווה בין הבעל והאישה. ובית הדין ימנה כונס נכסים לצורך מכירת הדירה על פי בקשת כל צד.
- 5) הבעל מתחייב לשלם חובות לעירייה עד לסך חמשת אלפים שקלים (5,000 ₪).

6) הנגרייה תישאר לבעל בלבד

7) מכונית מזדה תישאר לבעל בלבד.

בפרוטוקול הדיון בו אושר ההסכם נאמר בין השאר:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

”סיכמנו שהאישה תמשיך לשלם את המשכנתא כל עוד היא ממשיכה להתגורר בדירה. ובאם הדירה תימכר תקוזז המשכנתא מהתמורה שתתקבל.”

לפי האמור בהסכם הגירושין, האישה המשיכה לגור בדירה כל עוד הבעל לא הסיר את העיקולים. לאחר שהבעל הסיר את העיקולים, ביקש הבעל למנות כונס נכסים למכירת הדירה בהתאם לאמור בסעיף ז' 4) להסכם הגירושין. התקיימו דיונים בבית הדין בבקשה. בית הדין בהרכבו הקודם ניסה להביא את הצדדים להסכמות, אך המחלוקת נותרה בעינה. בית הדין בהרכבו הנוכחי שמע את הבקשה ואת טענות הצדדים, הצדדים נחקרו והוגשו סיכומים. להלן טענות הצדדים.

טענות הבעל

”בהתאם לאמור בהסכם הגירושין הבעל הסיר את כל העיקולים שהוטלו על הדירה. הבעל שלח לאישה הודעה על הסרת העיקולים בדואר רשום ביום כ"ז ניסן תשס"ב (8.4.13). לפי ההסכם לאישה עמדו שלושה חודשים בהם יכלה לרכוש את חלקו של הבעל בתמורה לסך של חמישים אלף דולר (\$ 50,000).

מניין החודשים החל ביום ז' ניסן תשע"ג (18.4.13) היום בו האישה קיבלה את ההודעה על הסרת העיקולים בדואר רשום. האישה חתמה על קבלת הדואר הרשום, האישור החתום מיום ז' ניסן תשע"ג (18.4.13) הוצג בבית הדין. מאז עברה תקופה ארוכה, הרבה יותר משלושה חודשים. גם מיום הגשת הבקשה לבית הדין עברה תקופה ארוכה, על כן יש לפעול לפי האמור בסעיף ז' 4) להסכם הגירושין, בו נקבע שלאחר שלושה חודשים הדירה תימכר והתמורה תחולק בין הצדדים, ובית הדין ימנה כונס נכסים. יש לפעול לפי ההסכם ולמנות כונס נכסים למכירת הדירה ולחלוק בתמורה בחלקים שווים, מחלק הבעל יש לקזז ולהעביר לאישה את תשלומי משכנתא אותם שילמה האישה עבור הבעל במשך השנים, כך שהאישה לא תקופח.

כמו כן על האישה לשלם לבעל דמי שימוש החל מיום ז' ניסן תשע"ג (18.4.13) היום בו חתמה האישה על קבלת הדואר הרשום על ביטול העיקולים. בהסכם נקבע הסכום של חמישים אלף דולר (\$50,000) עבור מחצית הדירה מאחר ושווי הדירה בזמן עריכת ההסכם היה מאה אלף דולר (\$100,000). מאז ההסכם ערך הדירה עלה בהרבה.”

טענות האישה

”הסכם הגירושין תקף ויש לבצע אותו, לפי הסכם הגירושין האישה זכאית לרכוש את חלק הבעל בדירה תמורת חמישים אלף דולר (\$50,000). מניין שלושה חודשים צריך להימנות מהיום בו הצדדים יחתמו על הסכם העברת הזכויות בדירה מהבעל לאישה, זאת על מנת שהאישה תוכל לקבל משכנתא.

הבעל ”שקט על שמריו” ובמשך למעלה מאחת עשרה שנה לא הסיר את העיקולים, כפי שהתחייב לעשות בהסכם הגירושין. האישה נאלצה לעמוד מול נושים של הבעל. האישה שילמה לבדה במשך כל השנים את תשלומי המשכנתא, עד שביום כ"ח אייר תשע"א (1.6.11) הסתיימו תשלומי המשכנתא. לאישה נודע שהבעל הסיר את העיקולים רק לאחר קבלת הבקשה למינוי כונס נכסים. האישה מכחישה שחתמה על קבלת דואר רשום של ההודעה על ביטול העיקולים. אין משמעות לשינוי ערך הדירה שכן קיים הסכם מחייב. לאחר הגשת הבקשה, הבעל לא שיתף פעולה עם ביצוע

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

ההסכם להעברת הזכויות תמורת חמישים אלף דולר (\$50.000) לא הסכים לחתום על הסכם להעברת הזכויות לאישה, ובכך הבעל סיכל את ביצוע ההסכם. הבעל מבקש "פרס" על התנהגותו חסרת תום הלב.

כיום לאחר עליית ערך הדירות מבקש למכור את הדירה במחיר הגבוה מהאמור בהסכם ובכך להתנער מקיום ההסכם. זכות האישה לרכוש את חלק הבעל בסך חמישים אלף דולר (\$50.000) האמורה בהסכם באה בשל ויתורים רבים של האישה, האישה ויתרה על זכויות הבעל בנגריה, במכונית ומחלה על כתובתה. מצבה הכלכלי של האישה קשה, מצבו הכלכלי של הבעל טוב בהרבה ממצב האישה.

לא מגיע לבעל דמי שימוש הן מצד שהפרוצדורה להגשת תביעת דמי שימוש לא התקיימה והן מהפך המהותי, כמו כן התארכות הדיונים הייתה בשל סיבות שאינן תלויות באישה. לאישה עומד עיקרון ההסתמכות, שכן האישה שילמה כל השנים את המשכנתא בהנחה שהדירה תהיה שלה בתמורה לתשלום של חמישים אלף דולר (\$50.000).

דיון

בהסכם הגירושין הבעל התחייב להסיר את העיקולים שרצו על הדירה, ומנגד לאישה ניתנה האפשרות לגור בדירה ללא תמורה, עד להסרת העיקולים. בהסכם לא הייתה הגבלת זמן או התניה אחרת בהקשר לחיוב הבעל להסרת העיקולים. ההסכם קבע מנגנון מאוזן, שכל עוד הבעל לא עומד בהתחייבות שנטל על עצמו להסרת העיקולים, האישה תהנה ממגורים בחלקו ללא תשלום דמי שימוש. בהעדר תאריך יעד המחייב את הבעל להסיר את העיקולים, אין לבוא בטענה כלפי הבעל על התנהגות חסרת תום לב.

יש לקבל את טענת הבעל לפיה הוא ניסה בכל השנים להסיר את העיקולים, עד שהדבר הסתייע בידו רק לאחר שנים רבות. למעשה האישה כלל לא ניזוקה מכך שהבעל השתהה בהסרת העיקולים, שכן בכל אותה תקופה האישה נהנתה ממגורים בדירה ולא נאלצה לשלם עבור שימושה בחלק הבעל בדירה, כמו כן תשלומי משכנתא אותן היא שילמה עבור חלק הבעל יוחזרו אליה בעת מכירת הדירה, ובכל רגע נתון של הסרת העיקולים עמדה לה האפשרות לרכוש את חלק הבעל בדירה בסך חמישים אלף דולר (\$50.000) במשך שלושה חודשים, או לקבל מחצית משווי הדירה לאחר שלושה חודשים.

לפי האמור בהסכם זכות האישה לרכוש את חלק הבעל בדירה בסכום של חמישים אלף דולר (\$50.000) עומדת לה רק למשך שלושה חודשים ולאחר מכן הדירה תימכר למרבה במחיר. השאלה בה יש להכריע היא ממתי יש למנות את שלושת החודשים האמורים בסעיף ז 4) להסכם הגירושין. מה היא הפרשנות אותה יש לתת למניין שלושת החודשים, האם למנותם מיום ההודעה לאישה על הסרת העיקולים, כטענת הבעל. או מיום חתימה על הסכם מכר להעברת הזכויות כטענת האישה. ואולי קיים פרוש אחר.

האם הקובע הוא דקדוק בלשון הנכתב או שמא כוונת הצדדים?

בשולחן ערוך (חושן משפט סימן סא סעיף טו) נפסק:

"מדקדקין לשון השטר ודנין על פי אותו דקדוק, ולא אמרינן האי גברא לא גמיר כולי האי והיה סבור שהדין היה בעניין כך ומפני כך כתב אותו לשון."

הרי שיש לדקדק בלשון ההסכם ולדון לפי הדקדוק. להלן לשון ההסכם, בו צריך לדקדק:

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

3" לאחר הסרת העקולים על ידי הבעל זכותה של האישה לרכוש מהבעל את מחצית הדירה שעל שמו תמורת חמשים אלף דולר (\$ 50,000) שתיתן האישה לבעל, והבעל מתחייב להעביר על שם האישה את כל זכויותיו בדירה.

4) באם האישה לא תיתן לבעל תוך שלושה חודשים את הסך חמשים אלף דולר (\$ 50,000) הנ"ל, הדירה תימכר ותמורתה תחולק שווה בשווה בין הבעל והאישה. ובית הדין ימנה כונס נכסים לצורך מכירת הדירה על פי בקשת כל צד.

דקדוק הלשון מלמד על תקופה של שלושה חודשים מיום הסרת העיקולים, אין רמז להתחייבות הבעל לחתום על הסכם מכר.

אמנם לצד הדקדוק בלשון השטר נפסק שיש להתחשב גם בכוונה ולא רק בלשון הכתובה בשטר. וכך נפסק בשלחן ערוך חושן סעף הבא (משפט סימן סא סעיף טז):

"יש מי שאומר שתנאי שאדם מתנה עם חברו אין הולכים אחר הלשון הכתוב, אלא אחר הכוונה."

מקור הדין מובא בבית יוסף מרבנו ירוחם. הרי שיש לבחון גם את הכוונה של ההסכם.

כשכוונת הצדדים סותרת ללשון ההסכם הולכים אחרי הכוונה – דווקא אם אומדן כוונתם מוכח
אמנם על מנת שהכוונה תגבר על הכתוב בפרוש בהסכם יש צורך שיהיה אומדן חזק "אומדנא דמוכח" שאכן לכך התכוונו.

על כך כתב בספר נחל יצחק על חושן משפט (סימן סא סעיף טז) כדלהלן:

"וכן מה שכתב שם כלל גדול הוא בידינו בכל תנאי שאין להלך אלא אחר הכוונה, דכוונתו גם כן היכא דהוי אומדנא דמוכח. וכן בהא דקידושין (דף ס' ע"ב) בעל מנת שאראך כו' דלא נתכוונה כו', דזה גם כן מקרי אומדנא דמוכח.

ולפי זה אתי שפיר בפשיטות מה שכתב המחבר הכא דאין לילך אחר לשון הכתוב אלא אחר הכוונה, דקאי גם כן היכא דהוי אומדנא דמוכח, דזה מהני אף על גב דהוי בממונות שבינו ובין חברו [...].

וכל זה אם הוי אומדנא דמוכחא, אבל אם ליכא אומדנא דמוכח רק שנראה כן מתוך כוונת העניין שבגללן נעשה עיקר העניין שבינו ובין חברו זה לא מהני וכמבואר ביורה דעה (סימן ריח סעיף א), ואף ספיקא דדינא לא הוי בזה דהא נתבאר דדברי המחבר דהכא לא מיירי רק באומדנא דמוכחא."

בדברי הנחל יצחק משא ומתן ארוך בהבנת ההלכה האמורה כמפורט בדבריו בארוכה. לדבריו אין ללכת אחר הכוונה בהיעדר אומדנא דמוכח על קיום הכוונה. בנדון דנן אמנם כוונת הצדדים הייתה שבתמורה לתשלום, האישה אכן תרכוש את חלק הבעל בדירה. אך האם הכוונה בהסכם הייתה גם לחייב את הבעל לחתום על הסכם מכר עוד לפני קבלת התמורה, כך שמניין שלושת החודשים יחל רק מחתימת הבעל? התשובה לכך היא שלא קיימת אומדנא דמוכח שלכך התכוונו בהסכם. שכן לצורך העברת הזכויות אמנם נחוצה הסכמת הבעל לחתימה על הסכם מכר, אך האישה הייתה צריכה להראות לבעל תחילה שברשותה היכולת לשלם את הסכום קודם לחתימת הבעל על הסכם מכר. אין היגיון בפרשנות ההסכם באופן שההסכם הטיל חובה על הבעל לחתום על הסכם מכר, מבלי שהבעל נוכח שהאישה יכולה לשלם לו את התמורה המוסכמת.

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

הפרשנות הסבירה היא שאם האישה אכן הייתה ממציאה לבעל אישור עקרוני על קבלת הלוואה בתוך שלושה חודשים מיום שידעה על הסרת העיקולים, אז הבעל היה חייב לשתף פעולה ולחתום על הסכם מכר. האישה יכלה להמציא במשך שלושת החודשים, מיום שידעה על ביטול העיקולים, אישור מהבנק על הסכמה עקרונית לקבלת הלוואה בכפוף לחתימה על הסכם מכר. אם אכן האישה הייתה ממציאה בתוך שלושה חודשים אישור עקרוני על קבלת הלוואה מהבנק, אז היה הבעל חייב לחתום על הסכם מכר. בפועל האישה לא המציאה אישור על זכאות להלוואה בזמן. רק במועד מאוחר יותר ובחלוף הרבה יותר משלושה חודשים, האישה המציאה אישור מהבנק על הסכמה עקרונית למתן הלוואה בסך מאתיים אלף שקלים (200,000 ש"ח). משך כל התקופה האישה אף לא פנתה לבית הדין בבקשה שיורה לבעל לחתום על הסכם מכר.

להלן פירוט התאריכים הרלוונטיים:

ביום כ"ד ניסן תשע"ג (8.4.13) שלח הבעל בדואר רשום הודעה לאישה על כך שהסיר את כל העיקולים.

ביום ח' אייר תשע"ג (18.4.13) התקבל אישור על מסירת הדואר הרשום לאישה. להלן אישור המסירה:

דואר ישראל מעקב משלוחים – דואר ישראל.

מידע על פריט: RC028401255IL.

דבר הדואר האמור התקבל למשלוח בתאריך כ"ד ניסן תשע"ג (08.04.2013) באמצעות יחידת הדואר אחד במאי אשר בחולון. דבר הדואר האמור נמסר ליעדו בתאריך ח' אייר תשע"ג (18.04.2013) באמצעות יחידת הדואר הרצל אשר בבית ים.

לאישור המסירה מצורפת חתימת האישה, כדלקמן:

(חתימת האישה)

ביום כ"ג כסלו תשע"ד (26.11.13) פנה הבעל לבית הדין בבקשה למינוי כונס נכסים. ביום י"ג טבת תשע"ד (16.12.13) חתמה האישה על יפוי כוח לייצוגה בהליך.

ביום י"ד טבת תשע"ד (17.12.13) התקבלה תגובת ב"כ האישה לבקשה למינוי כונס נכסים ורק כעבור כשנה, ביום כ"ג כסלו תשע"ה (15.12.14) קיבלה האישה אישור עקרוני מהבנק למתן הלוואה בסך מאתיים אלף שקלים (200,000 ₪). אישור הבנק צורף להודעת ב"כ האישה לבית הדין מיום ל' כסלו תשע"ה (22.12.14), בו הודיעה האישה כי חזרה בה מהצעת הפשרה שהוצעה בדיון בבית הדין.

נראה שקיימת חזקה על שליחי הדואר שעשו שליחותם ואכן המציאו את הודעת הבעל לאישה ביום ח' אייר תשע"ג (18.4.13). אך גם אם נקבל את עמדת האישה לפיה היא לא קיבלה את הדואר הרשום וחתמתה זויפה, הרי ברור שהאישה ידעה על הסרת העיקולים כבר ביום שקיבלה את בקשת הבעל למינוי כונס נכסים. ברור שביום בו הגיש ב"כ האישה את תגובתו לבית הדין האישה ודאי ידעה על הסרת העיקולים. למרות שהאישה ידעה על הסרת העיקולים היא לא המציאה לבעל, במשך שלושת החודשים מהיום בו היא ידעה על הסרת העיקולים, כל אישור או הודעה על יכולתה לרכוש את חלקו בדירה. רק כעבור כשנה מיום מתן התגובה בבית הדין, המציאה האישה אישור על זכאותה העקרונית לקבלת הלוואה.

בהיעדר אומדנא דמוכח על כוונה אחרת לאמור בהסכם, יש להתייחס למחלוקת שבין הצדדים כמחלוקת בפרשנות ההסכם, ולקבוע שידה של האישה על התחנות. שהרי האישה

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

מבקשת להפקיע את הבעלות ואת המוחזקות של הבעל בחלקו בדירה מכוח ההסכם, בתמורה לתשלום שלא מקובל על הבעל, בהיות התשלום המוצע פחות בהרבה משווי חלק הבעל בדירה. הרי שהאישה הינה בבחינת בעל השטר המבקשת להוציא מהבעל מכוח השטר שנמצא בידיה, ובאופן כזה ידה על התחונה, וכפי שפסק בשולחן ערוך חושן משפט הלכות הלוואה (סימן מב סעיף ז) וזה לשונו:

”[...] וכן כל כיוצא בזה, שיד בעל השטר על התחונה.”

וראה בפסקי פסקי דין רבניים (חלק ט עמוד 25) את הדעות שלא רק בספק שקול ידו של בעל השטר על התחונה אלא גם במקום בו המשמעות נוטה לצד אחד בכל אופן יד בעל השטר על התחונה, ונצטט חלק מהפסק:

”[...] הרי ההלכה היא כי יד בעל השטר על התחונה (חושן משפט סימן מב).

ועיין בבית יוסף סימן הנ”ל (אות יג) אף שהלשון משמע קצת כדברי בעל השטר, בכל זאת ידו על התחונה. כלומר, לא רק כשהלשון נוטה לצד זה ולצד זה במידה שווה, אלא גם אם קיימת נטייה לצד אחד ביותר, ידו על התחונה.

ועיין בכנסת הגדולה (סעיף ו) שזאת היא דעתו של המהרי”ק אך הרשב”א סובר דווקא כשהשטר משתמע לתרי אנפי שווין [...] אבל כל זמן שנוסח דברי שטר לסיוע התובע - ידו על העליונה.

לפנינו פלוגתא יסודית בהגדרת יד בעל השטר על התחונה ובמהות מידת הספק כשמתעורר בלשונו של השטר, אם הספק הוא במידה שווה לכאן או לכאן, או אפילו שהוא נוטה לצד אחד יותר.

יתר על כן פוסק עבודת הגרשוני (בסימן ג): [...] מבואר במהרי”ק [...] יד בעל השטר על התחונה אפילו היכא שהלשון משמע כדברי בעל השטר [...] שמענין שהנתבע יכול לפרש דבריו אף על גב שהלשון יותר נוטה לדברי התובע, עוד ראייה מפרק המניח [...] דמיעוטא קרי לכדא חביתה [...] אין הולכין בממון אחר הרוב [...] דדוקא היכא שרוצה לפרש היפך כל השומעים, אבל אם אינו מוכרח כל כך [...] בזה לא אמרינן הוי ליה לפרש דהא כשרובא קורין חביתה ומיעוטא קורין כדא מסתמא הבנת השומעים יותר נוטה שחביתה מכר [...] אפילו הכי אמרינן המוציא מחבירו עליו הראיה.

הרי דעתו שגם כשהמשמעות נוטה הרבה לצד אחד, בכל זאת הכלל הוא שידו על התחונה.”

אין אפשרות לחזור מהפרשנות שהאישה עצמה נתנה להסכם

למעשה בנדון דגן יש לקבוע שכלל אין ספק בפרשנות ההסכם. שכן אין לפרש שההסכם מטיל על הבעל חובה לחתום על הסכם מכר קודם לקבלת תשלום או לקבלת אישור עקרוני לקבלת הלוואה. כראיה לכך שהפרשנות הסבירה להסכם לא מטילה על הבעל חובה לחתום תחילה על הסכם מכר, ניתן ללמוד מעמדת האישה עצמה בתגובתה לבקשת הבעל.

בתגובה הראשונה של בא כוח שהוגשה לבית הדין ביום י”ד טבת תשע”ד (17.12.13) כתב בא כוח האישה, כדלקמן:

”אולם למרות האמור לעיל, ומאחר שמדובר בקורת הגג היחידה של האישה, כבר עתה ייאמר, כי היא מעוניינת לרכוש את חלקו של הבעל,

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

כקבוע בהסכם הגירושין אשר אושר וקיבל תוקף של פסק דין על ידי כבוד בית הדין ולשלם לבעל את הסך של חמישים אלף דולר (\$50,000) על פי השער היציג ביום התשלום), משכך, אל לבית הדין למנות כונס נכסים שלא לצורך. ואולם, מבקשת האישה שמניין שלושה החודשים הקבועים בהסכם הגירושין ייספרו מהיום, כאשר רק כעת, ולאור הבקשה האמורה נודע לה לראשונה, שהבעל הסיר את כל העיקולים על הדירה.

בא כוח האישה ביקש שמניין שלושת החודשים יחל מיום מתן התגובה שכן לטענתה של האישה רק אז ידעה על הסרת העיקולים. הרי שקיימת הודאת בעל דין שיש למנות את שלושת החודשים מיום הידיעה על הסרת העיקולים. אין ספק שביום הגשת התגובה ביום י"ד טבת תשע"ד (17.12.13) האישה ידעה על הסרת העיקולים. יש לקבוע אם כן ששלושת החודשים תמו לכל המאוחר כעבור שלשה חודשים מהבקשה הנ"ל היינו בתאריך ט"ו אדר ב' תשע"ד (17.3.14), וכל פרשנות אחרת שתוצאה האישה מעתה לתת להסכם דינה להידחות דהוי "טוען וחוזר וטוען". מאחר וכבר עברו אותם שלשה חודשים והאישה לא שילמה לבעל את הסך שנקבע בהסכם במועד, הרי שסעיף ז' 4) מההסכם נכנס לתוקף, ויש לפעול כפי האמור בסעיף: "הדירה תימכר ותמורתה תחולק שווה בשווה בין הבעל והאישה".

אומדנה מוכחת שכוונת הצדדים היא להתחלק בדירה לפי שווה בעת החלוקה

שיקול נוסף להכרעת הדין באופן האמור נלמד מתוך הבנת המשמעות של סך חמישים אלף דולר (\$50,000) שנקבע בהסכם כתמורה למחצית הבעל בדירה. במהלך הדיון בבית הדין התברר שהסך האמור נקבע בשל העובדה שערך הדירה בזמן עריכת ההסכם עמד על מאה אלף דולר (\$100,000) או קצת פחות. להלן פרוטוקול הדיון מיום ו' בכסלו התשע"ו (18.11.2015):

"בית הדין : מדוע נקבע סכום של 50 אלף דולר ?

הבעל : כי הנכס היה שווה 100 אלף דולר.

האישה : הנכס היה שווה אז קצת פחות.

הרי שהסכום שנקבע בהסכם משקף את שווי ערך מחצית הדירה או קרוב לערך זה, כפי שהיה בזמן עריכת ההסכם. ידוע שמחירי הדירות האמירו בשנים האחרונות. כיום ערך הדירה הכפיל את עצמו ואף למעלה מכך. אין ספק שכוונת הצדדים בנקיטת הסכום הייתה ביחס למחצית שווי ערך הדירה בזמן עריכת ההסכם, או קרוב לכך, ולא למחיר שאינו משקף כלל את ערך הדירה. קיימת אומדנא דמוכח שלכך התכוונו בשעת עריכת ההסכם. כאמור לעיל, בפסיקת השולחן ערוך (בסימן סא סעיף טז) ובדברי נחל יצחק, במקום שקיימת אומדנא דמוכח הולכים אחר הכוונה שבשטר ולא אחר הכתוב.

מחלוקת השולחן ערוך והרמ"א כשהסכום ששולם סוטה מהערך האמתי עד כדי כפל השיווי

בנוסף, במידה ונקבע בהסכם סכום שאינו משקף את הערך האמיתי של הנכס, עולה לדיון שאלת ההונאה היכולה לבטל את המקח. אנו עוסקים בדירה שהינה נכס דלא נייד, ודינה כקרקעות. ביחס לאונאה בקרקעות כאשר ההונאה גבוהה עד כדי כפל השווי, נחלקו הדעות האם המקח בטל. קיימת בנושא מחלוקת בין הראשונים, ראה רי"ף על הסוגיה במסכת בבא מציעא (בדף לב עמוד א מדפי הרי"ף), ראה תוספות במסכת כתובות (בדף צה ע"א דיבור המתחיל

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

"אלמנה שמכרה", וראה בית יוסף (בסימן רכז בדיבור המתחיל: "ואלו דברים"). להלכה, הובאה מחלוקת בשולחן ערוך (חושן משפט סימן רכז סעיף כט) בין מרן המחבר לבין הרמ"א:

"אלו דברים שאין להם אונאה, העבדים והשטרות והקרקעות וההקדשות, אפילו מכר שוה אלף בדינר, או שוה דינר באלף, אין בהם אונאה.

הגה: ויש אומרים דדוקא עד פלגא, אבל יותר מפלגא, כגון שמכר לו אחד יותר משנים, הוי אונאה (טור בשם ר"ת והרא"ש).

לדעת מרן המחבר נפסק שאין הונאה בקרקעות ביחס לכל מחיר שנקבע והמקח קיים תמיד. לדעת הרמ"א כאשר ההונאה עומדת על פי שנים מהערך ומעלה, יש הונאה לקרקעות והמקח בטל. בנדון דנן המחיר לפי ההסכם הינו למטה ממחצית השווי האמיתי לפי שווי הדירה היום. קיום המקח תלוי לכאורה במחלוקת שבין המחבר והרמ"א. בהכרעת המחלוקת קיימות הרבה דעות בדברי האחרונים שהמקח בטל ולא ניתן להוציא מהבעלים המקוריים, המרא קמא.

וראה סיכום הדעות בפסקי דין - ירושלים (דיני ממונות ובירורי יוחסין כרך ז בפסק דין בעמוד שנט):

"ולהלכה הכריע הש"ך (שם ס"ק יז וסוף סימן סו) דהעיקר כהרי"ף וסייעתו, וציין לתשובת רשד"ם (סימן נח) דהווי ספיקא דדינא. וכתב בחידושי רבי עקיבא איגר בשם מהרי"ט (חלק ב חושן משפט סימן כ) ומהר"י לבית הלוי (כלל ו סימן נב) ומהריב"ל (חלק א סימן קח), דמספיקא דדינא אוקי אחזקת מרא קמא ובטל המקח (ועיין שו"ת עטרת שלמה להגאון רבי שמשון קרליץ זצ"ל (חלק א סימן עד) שפסק בעניין הונאה בקרקעות יותר מפלגא דמעמידים בחזקת המוחזק, ולא הביא דברי הרבי עקיבא איגר בשם האחרונים דבטל מקח). ועיין במהרי"ט שציין הגאון רבי עקיבא איגר שכתב שמספק בהלכה אם כהרי"ף או כרבנו תם מעמידים הקרקע בחזקת מרא קמא."

לדעות האמורות, לא ניתן להוציא מהבעל את חלקו בדירה בתמורה למחיר הנמוך ממחצית שווי חלקו, שכן הבעל יכול להסתמך על הדעות שקיים ביטול מקח ולטעון "קים לי".

זוג מעדות המזרח לא יוכל לטעון לביטול סעיף בהסכם בניגוד לפסיקת השולחן ערוך

אלא שלמרות הדעות האמורות, בנדון דנן לפי כללי הפסיקה המקובלים על בני הזוג, הבעל לא יכול לטעון "קים לי" כנגד הכרעת מרן השולחן ערוך.

כך לפי האמור בכללי הפסיקה המובאים בחיבורו של נשיא בית הדין הגדול הגאון רבי יצחק יוסף שליט"א בילקוט יוסף (קיצור שולחן ערוך חושן משפט סימן כה בהלכות דיין שטעה סעיף ה):

"אין המוחזק יכול לטעון 'קים - לי' נגד מה שנפסק בשולחן ערוך, אפילו הרבה אחרונים חולקים עליו, מאחר שמרן הוא מרי דאתרין ומפיו אנו חיים, וקבלנו הוראותיו ככל אשר יאמר כי הוא זה, וכן ראוי להורות. [שו"ת יביע אומר חלק ב' (חלק אה"ע סימן ח אות ו), וחלק ה' (חלק יו"ד סימן ח אות ד), וחלק ו' (חלק חו"מ סימן ג), ובחלק י' (חו"מ סימן א), ובשו"ת יחוה דעת חלק ה' (עמוד שיב). עיין שם]."

כאשר האומדנה מוכחת וברורה שלא היה בכוונת המתאנה לשלם או להפסיד ייתכן ויש אונאה בקרקעות

אמנם נראה שכל המחלוקת שבין מרן המחבר והרמ"א נאמרה רק במקום בו הצדדים קובעים עתה סכום ומיד מתברר שיש פער בין המחיר שנקבע לבין השווי האמיתי. לא כן

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

במקום שהמחיר נקבע מראש לפי השווי האמיתי שהיה קיים בזמן עריכת ההסכם, אלא שרק במרוצת השנים המחיר השתנה, כאן נראה שלכל הדעות תעמוד טענת ההונאה לביטול המקח בשל האומדן המוכח שהכוונה במחיר הייתה לשווי המקח לפי ערכו ולא לסכום הכסף הנקוב, בכל מצב. מכאן שגם אם היינו נמצאים עדיין בתוך אותם שלושה חודשים בהם יכלה האישה לרכוש את חלק הבעל בדירה בסכום של חמישים אלף דולר (\$50.000) לפי ההסכם, הבעל היה יכול לבטל את ההסכם מכוח האומדן הברור שלא התכוונו למכירה בסכום הנמוך בהרבה מהשווי האמיתי. קיימת כאן הונאה המבטלת את המקח, כאשר הפער בין שווי הדירה כיום לבין הסכום שבהסכם בסך חמישים אלף דולר (\$50.000) עולה על פי שניים.

סיוע נוסף מלשון ההסכם המוכיח כי כוונת הצדדים לחלוקה שוויונית כשווי הדירה בעת החלוקה

סיוע נוסף להבנה שהסכום הנקוב בהסכם מהווה שווי ערך מחצית הדירה, נלמד מתוך ההסכם עצמו. בהסכם נקבע שכעבור שלושה חודשים מיום הסרת העיקולים, אם האישה לא תקנה את חלק הבעל, הדירה תימכר והתמורה תחולק בחלקים שווים. נראה מההסכם שכל שהשתנה בין שתי האפשרויות האמורות הוא רק בשאלה מי יהיה הקונה, האם האישה או קונה אחר. אך ביחס לשאר התנאים והזכויות של הצדדים לא יחול כל שינוי. לא מסתבר שלאישה זכויות עודפות המותנות בזמן. מסתבר שאין הבדל בזכויות הצדדים בין שתי האפשרויות. שכן החלופה בהסכם לא באה מצד השווי השונה שבין החלופות אלא רק מצד יכולת הקנייה של האישה את חלק הבעל בדירה. מכאן שהערך של חמישים אלף דולר (\$50.000) הנקוב בהסכם הינו שווי מחצית הדירה. מאחר ושווי הדירה האמיר למעלה מכפליים, יש לקבוע כיום את התשלום בהתאם לשווי הדירה לפי ערכה הנוכחי.

אין להתחשב בעובדה שהנגרייה והמכוננית יישארו לבעל שהרי הבעל גם לקח עליו להסדיר חובות ועיקולים

יש לדחות את טענת האישה לפיה יש לפתוח את כל ההסכם מחדש, שכן במסגרת ההסכם הבעל לקח על עצמו חובות והסדרת עיקולים, על כן לא ניתן לטעון על חלוקת רכוש לא שוויונית. מההסכם עולה בבירור שהדירה צריכה להתחלק בחלקים שווים. יכולת האישה לרכוש את חלק הבעל בדירה בסכום של חמישים אלף דולר (\$50.000) לא העניקה לאישה זכויות יתירות אלא באה בשל העובדה שהסכום האמור היה שווי מחצית הדירה בזמן ההסכם. מאחר ובהסכם קיים איזון בחלקים שווים ביחס לדירה, יש לבצע מכירה של הדירה למרבה במחיר ולחלק את התמורה בחלקים שווים, הן בשל העובדה שכך קבע ההסכם לאחר שעברו שלושה חודשים מיום הסרת העיקולים, והן בשל העובדה שלכך התכוונו הצדדים בהסכם.

ביחס לתביעת הבעל לדמי שימוש, הצדדים ינהלו משא ומתן בעניין, בהעדר הסכמה יחליט בית הדין בהתאם לבקשות שיוגשו.

הרב מאיר פרימן – אב"ד

מדינת ישראל

בתי הדין הרבניים

אני מצטרף לאמור.

הרב מאיר קאהן

גם אני מצטרף למסקנות.

הרב יצחק רפפורט

הכרעה

לאור האמור פוסק בית הדין:

(1) מקבלים את בקשת הבעל למינוי כונסי נכסים, לפי האמור בסעיף ז' 4) להסכם הגירושין מיום י"ז באייר תשס"ב (29.4.2002).

(2) בית הדין ממנה את באי כוח הצדדים ככונסי נכסים למכירת דירת הצדדים הנמצאת [...] הידועה כגוש [...], חלקה [...], תת חלקה [...]. המכירה תבוצע למרבה במחיר לפי שווי הדירה ביום המכירה, התמורה תחולק בין הצדדים בחלקים שווים.

(3) הבעל ישלם לאישה מחלקו בתמורת הדירה, את כל תשלומי המשכנתא אותם שילמה האישה עבור חלק הבעל בדירה, החל מיום אישור הסכם הגירושין, התשלום יבוצע ללא חישוב ריבית.

(4) לצדדים זכות ראשונים ברכישת הדירה.

(5) הצדדים ינהלו משא ומתן בעניין דמי השימוש של האישה בדירה, בהעדר הסכמה יחליט בית הדין.

אין פסיקת הוצאות.

ניתן לפרסם לאחר השמטת פרטים מזהים.

ניתן ביום י"ז בטבת התשע"ז (15/01/2017).

הרב יצחק רפפורט

הרב מאיר קאהן

הרב מאיר פרימן — אב"ד